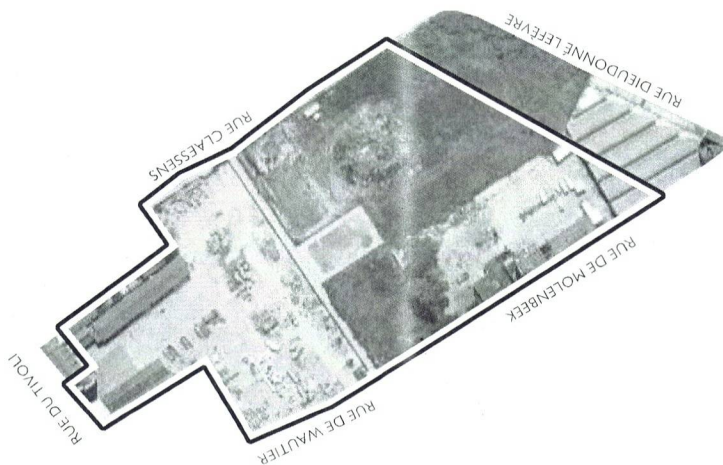


PERMIS DE LOTIR

TIVOLI
BRUXELLES
PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES



NOVEMBRE 2012

PERMIS DE LOTIR DRESSÉ PAR MSA
EN COLLAB. AVEC O. CHENU
POUR LA SDRB

TABLE DES MATIÈRES

3	1. OBJET DU PERMIS
4	2. DENSITÉ LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE
5	3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES
5	↳ 3.1 Généralités
5	↳ 3.2 Règlement d'urbanisme
5	↳ 3.3 Rapport P/5
6	↳ 3.4 Regroupement – Division de lot, de logement
6	↳ 3.5 Publicité, enseignes
6	↳ 3.6 Antennes
7	↳ 3.7 Emplacements de parcage
8	↳ 3.8 Evacuation des eaux – Utilisation de l'eau
9	↳ 3.9 Cabines haute tension et de détente-gaz
9	↳ 3.10 Traitement des limites
10	↳ 3.11 Différences de niveaux entre lots
10	↳ 3.12 Énergie
10	↳ 3.13 Phasage
11	↳ 3.14 Arbres - plantations
11	↳ 3.15 Sol
11	↳ 3.16 Glossaire
11	↳ 3.17 Clause de sauvegarde
12	4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
12	↳ 4.1 Lots à bâtir numérotés 1 à 7
18	↳ 4.2 Lot 8 - Zone de parc
18	↳ 4.3 Zone de voirie à céder à la Ville
19	5. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESPÈCES INTERDITES
21	6. ANNEXE 2 : RÉPERTOIRE D'ESPÈCES RECOMMANDÉES
22	7. ANNEXE 3 : RÉPERTOIRE D'ESPÈCES IMPOSÉES POUR LES HAIES
23	8. ANNEXE 4 : TABLEAU DES DENSITÉS PAR LOT

I. OBJET DU PERMIS

Le permis porte sur le lotissement d'un vaste terrain de 2,79 hectares situé à Laeken, sur le territoire de la Ville de Bruxelles.
Ce lotissement génère la création de trois nouvelles rues, d'un jardin de quartier, et permet le développement d'un nouvel ensemble habité de maximum 553 logements. Cet ensemble est complété par des commerces et des équipements locaux.

2. DENSITE LOGEMENTS, RAPPORT PLANCHER/SOL, OCCUPATION DU SOL ET TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR		27.585,00 m²	
SUPERFICIE DES ESPACES PUBLICS		8.108,0 m²	
dont:		194,00 m²	
- voiries à céder sur assiette appartenant déjà à la Ville (passage Monod)		7.914,00 m²	
SUPERFICIE DES LOTS PRIVATIFS		19.497,50 m²	
- dont une partie se trouvant sur l'assiette du passage Monod (partie à désaffecter)		148,80m²	
NOMBRE DE LOTS		8	
dont:		3	
- lots avec commerces et équipements		553	
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL		9.761,00 m²	
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE (HORS SOL)		49.958,60 m²	
dont sup. max. totale pour autres affectations que le logement (lots 1, 2 et 4):		2.300,00 m²	
- sup. max équipements		1.300,00 m²	
- sup. max commerce		1.000,00 m²	
DENSITE DE LOGEMENT (LOG/HECTARE)		204,81	
TAUX MAXIMAL D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS (HORS SOL)		35%	
RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL		1,79	
UTILISATION DU SOL		9.761,00 m² soit 35%	
Zone de bâtisse		2041,90 m² soit 7%	
Zone de parc		4.002,10 m² soit 14%	
Zone de cours et jardins		3.672,00 m² soit 13%	
Zone de constructions en sous-sol		8.108,00 m² soit 30%	
Zone d'espaces publics à céder à la Ville		27.585,00 m² soit 100%	
TOTAL			

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.

GÉNÉRALITÉS

⇒ 3.1

Le présent cahier des prescriptions littérales fait partie d'un ensemble de plans et de documents écrits qui définit :

- les mesures arrêtées pour le lotissement du terrain,
- et les règles d'aménagement de ses différentes zones.

Des documents annexes illustrent et commentent l'aménagement projeté; ces documents ont valeur indicative.

La liste complète de ces documents se trouve ci-dessous. Les prescriptions littérales complètent plus particulièrement le « Plan de lotissement » :

- Plan 1 : Situation existante de fait et droit + Plan de localisation
- Plan 2 : Plan de lotissement (Zonage) + Plan de phasage
- Plan 3 : Plan de lotissement (Dimensions)
- Plan 4 : Elévations, Coupes et Profils
- Plan 5 : Elévations, Coupes et Profils
- Plan 6 : Plan illustratif + Aménagement des voies
- Plan 7 : Plan d'égouttage

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions des prescriptions graphiques qui seraient contraires aux prescriptions littérales, l'emportent sur ces dernières.

RÈGLEMENT D'URBANISME

⇒ 3.2

Les règlements d'urbanisme ou règlements généraux de bâtisse en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme sont d'application pour les matières non traitées dans les présentes prescriptions.

RAPPORT P/S

⇒ 3.3

Pour le calcul du P/S, les définitions suivantes sont appliquées :

INDICE P :

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers

sont mesurées au nu extérieur des murs de façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

INDICE 5:

Superficie du lot concerné.

⇒ 3.4

REGROUPEMENT –
DIVISION DE LOT, DE LOGEMENT

Un lot peut faire l'objet d'une division pour des raisons techniques (voiries, installation cabine haute tension...); cette faculté ne peut atteindre au caractère bâtissable et à la destination du lot initial.

Deux logements peuvent être regroupés pour n'en faire qu'un seul.

⇒ 3.5

PUBLICITÉ, ENSEIGNES

CONCERNANT LES AFFECTATIONS SECONDAIRES EN LISERE COMMERCIAL

Selon la réglementation en vigueur.

POUR LE RESTE

Toute publicité quelconque est interdite, même si elle est associée à une enseigne, à l'exception:

- des panneaux immobiliers;
- des panneaux de chantier;
- des publicités et des signalisations résultant de dispositions légales ou réglementaires;
- des publicités associées aux activités autres que le logement situées ou se déroulant dans le présent lotissement si elles rencontrent les conditions suivantes:
- être disposées en espace privé sur le lot concerné;
- pour les autres aspects, elles respectent la réglementation en vigueur.

Les enseignes sont autorisées aux conditions suivantes:

- En ce qui concerne les affectations accessoires à un logement:
- Avoir une superficie maximale de 1250 cm².
- Ne pas être lumineuse.
- Il n'est autorisé qu'une enseigne par activité.

Les enseignes des autres affectations respectent la législation en vigueur.

⇒ 3.6

ANTENNES

Les antennes fixes (relayuses¹ ou émettrices de télécommunication) sont interdites.

1. Par exemple: antenne de téléphonie mobile

Les éventuelles antennes réceptrices (hertziennes, paraboliennes ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions) sont acceptées aux conditions suivantes:

- Elles ne peuvent être apparentes depuis tout espace accessible au public.
- Etre sont placées:
- soit sur les versants arrière des toitures;
- soit sur les toitures plates aux conditions suivantes:

EMPLACEMENTS DE PARCAGE

⇒ 3.7

⇒ 3.7.1 LOCALISATION

Les emplacements de parcage couverts sont localisés dans les parties enterrées des immeubles.

Est considéré comme « partie enterrée », le niveau situé sous le premier niveau de logement/commerce ou équipement même s'il émerge en partie du sol en raison de la déclivité du terrain ou en raison de la surélévation du niveau du rez des logements imposé à la prescription 4.1.5.

Les emplacements de parcage à l'air libre sont localisés dans les « Zone d'espaces publics à céder à la Ville ».

⇒ 3.7.2 QUANTITÉ

VÉHICULES MOTORISÉS

Pour les appartements, au maximum 0,8 emplacement de parcage par appartement se trouve dans les parties enterrées des immeubles à appartements.
Pour les éventuelles maisons de repos, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est de 0,3 emplacement de parcage par logement au minimum et de 0,8 emplacement de parcage par logement au maximum. Le nombre précis d'emplacements de parcage est spécialement motivé dans la demande de permis d'urbanisme.

Pour les autres affectations, la réglementation en vigueur s'applique.

VÉLOS

Outre les emplacements prévus par le RRU, chaque lot comprend un ou des dispositifs couverts² permettant d'entreposer au moins 0,5 véhicules deux-roues non motorisés par appartement.
La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comprend au moins 80 emplacements pour vélos (fragmentable) dont 20 sont situés à proximité des lots comprenant des commerces ou équipements d'intérêt collectif ou de service public.

2. Dans un bâtiment, sous un bâtiment, simplement couvert pas un auvent...

Evacuation des eaux – utilisation de l'eau

3.8.1 Réseau d'égout séparatif dans les nouvelles voiries à créer dans le lotissement

Un double réseau d'égout collecte distinctement:
■ d'une part les eaux usées qui sont dirigées vers l'égout communal,
■ d'autre part les eaux pluviales des voiries ainsi que les rejets des citernes
tampou des eaux des toitures décrits ci-après et imposés dans chaque lot bâti.
La localisation de ces dispositifs et leur nombre peuvent être adaptés en fonction d'imprévables techniques.
Les branchements ou raccordements privés sur le réseau séparatif seront contrôlés par l'im-position de mise en œuvre:
■ de matériaux ou de couleurs différentes pour les raccordements en eaux usées et en eaux pluviales,
■ de procédures de réception des travaux par les autorités communales à chaque stade de construction des réseaux.

3.8.2 Citerne de réutilisation des eaux pluviales

Chaque lot bâti comprend une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux.
La capacité minimale de la citerne est de 5.000 litres par immeuble à appartement.
Si plusieurs immeubles à appartements sont construits sur un lot, leurs citernes peuvent être regroupées en une seule à l'occasion du permis d'urbanisme du premier immeuble.

3.8.3 Citerne tampon

Chaque lot bâti comprend une citerne tampon recueillant les eaux de ruissellement des toitures dans le but de retarder l'irruption des eaux de pluie dans les égouts.
La capacité minimale de la citerne tampon est de 33 litres par m² de toitures en projection horizontale.

3.8.4 Percolation des eaux pluviales dans le sol dans les parties végétalisées des zones de cours et jardins et zone de parc

A l'occasion des permis d'urbanisme, le relief projeté des lots est aménagé de telle sorte que les eaux de ruissellement des zones de pleine terre percolent au mieux dans le sol et de telle sorte que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur les lots voisins.

3. Dans la mesure où les caractéristiques du sol permettent la percolation.

UTILISATION DOMESTIQUE DE L'EAU DE PLUIE
DANS LES LOGEMENTS.

⇒ 3.8.5

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent au moins la possibilité d'installer ultérieurement après construction un second réseau complet d'alimentation en eau (de pluie) nécessaires à une utilisation optimale de l'eau de pluie dans chaque logement (citerne, canalisations, filtration et groupe hydrophore au minimum). L'usage d'eau de pluie devra pouvoir être installé, sans aménagements lourds ultérieurs, au niveau des chasses de wc, de la buanderie (machine à laver), d'un robinet destiné au nettoyage, et d'au moins un point d'eau accessible depuis l'extérieur.

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent de manière indicative les raccordements, la localisation, les caractéristiques de chaque installation de réutilisation de l'eau de pluie.

DISPOSITION GÉNÉRALE POUR LA PRÉSCRIPTION 3.8.

⇒ 3.8.6

Toute autre technique ou tout autre dispositif que ceux décrits dans la prescription 3.8. peut également être utilisé pour autant qu'il atteigne les mêmes objectifs (gestion « durable » des eaux, suppression des incidences) et qu'il soit au moins aussi performant, sans préjudice à l'esthétique des lieux. Les choix des techniques/dispositifs utilisés doivent être soumis à l'approbation de l'autorité communale dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme.

La prescription 3.8. s'applique sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir.

CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ

⇒ 3.9

Les cabines haute tension et de détente gaz sont intégrées au bâti ou enterrées.

TRAITEMENT DES LIMITES

⇒ 3.10

Le traitement des limites répondra aux prescriptions suivantes.

CLÔTURES ENTRE « ZONE DE COURS ET JARDINS » ET L'ESPACE PUBLIC
CLÔTURES ENTRE « ZONE DE PARC » ET L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures sont constituées d'un muret surmonté d'une grille, éventuellement rythmé de pilastres. Les conditions suivantes sont respectées :

- une hauteur (hors pilastres) minimale de 3 mètres et maximale de 4 mètres mesurés à partir du niveau du trottoir au droit du mur ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux.

- lorsqu'une grille est prévue, le muret a une hauteur comprise entre 60 cm et de 80 cm de haut hors pilastres ; cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir au droit du muret ou par rapport au niveau fini de la « zone de cour et jardin » ou de la « zone de parc » ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux ; la grille est en fer forgé ou un autre matériau métallique d'apparence similaire ; le souassement des constructions est prolongé sur le mur dans le même matériau et dans la même couleur.

CLÔTURES ENTRE/DANS « ZONES DE COURS ET JARDINS »

ET AVEC LA « ZONE DE PARC »

Les limites sont clôturées à l'aide d'une haie répondant aux conditions suivantes :

- être composée d'une ou de plusieurs essences parmi celles reprises à l'annexe 3.
- avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Une clôture peut y être incorporée; elle est constituée de piquets et treillis (ou grilles) à larges mailles (minimum 5 cm sur 5 cm) dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,5 mètre sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Les trois premiers mètres à partir de la façade peuvent être clôturés de manière opaque avec un matériau au choix s'harmonisant avec la façade. La hauteur maximale de cette clôture opaque est de 3 mètres.

Des jardins mitoyens peuvent ne pas être clôturés moyennant accord entre propriétaires de ces jardins.

CLÔTURES AVEC LES PROPRIÉTÉS RIVERAINES DU PRÉSENT LOTISSEMENT :

- Soit comme les « Zones de cours et jardins » telles que décrites ci-dessus.
- Soit murs mitoyens conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu.

REMARQUE

Dans les « Zones de bâtisse », le solde des surfaces non construites dans la « Limite de zone de bâtisses » est aménagé d'après les prescriptions des « Zones de cours et jardins ». Les clôtures dans les zones de bâtisse sont réalisées selon les prescriptions ci-dessus en fonction de l'aménagement prévu.

DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS

Les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par :

- Des murs de soutènement de finition soignée d'une hauteur maximale de 1 mètre et/ou
- Des modèles de sols aux pentes douces.

ENERGIE

Les systèmes de chauffage sont au gaz naturel ou utilisent de l'énergie renouvelable. Les capteurs et chauffages solaires sont autorisés en toiture. La prescription 3.12, s'applique sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir.

PHASAGE

Deux phases sont prévues : leur étendue géographique est reprise au « Plan de lotissement ». Le point de départ du délai de péremption de la phase 2 est :

- 2 ans après la délivrance du permis de lotir.

ARBRES - PLANTATIONS

⇒ 3.14

«ARBRES À PLANTER» MENTIONNÉS AU «PLAN DE LOTISSEMENT»

Le «Plan de lotissement» indique les emplacements où sont (obligatoirement) plantés des arbres à haute tige. En outre, l'aménagement de chaque lot comprend au moins un arbre à haute tige par tranche de 500 m² entamée de superficie de la «Zone de cours et jardins»⁴.

ESSENCES INTERDITES

L'annexe 1 des présentes prescriptions reprend une série d'espèces.

Ces espèces ne sont pas autorisées dans le périmètre du présent lotissement.

sement. Cette liste n'est pas fermée⁵.

ESSENCES RECOMMANDÉES

L'annexe 2 des présentes prescriptions reprend une série d'espèces

recommandées. Ces espèces sont privilégiées dans le périmètre du présent lotissement.

ARBRES CONCERNÉS PAR DE L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DU 17/07/2008

SELON LEQUEL UNE PROCÉDURE DE SAUVEGARDE EST ENTAMÉE

Les prescriptions du présent permis de lotir s'appliquent sans préjudice aux dispositions résultant de cet arrêté et des suites de cette procédure.

Si un arbre venait à disparaître, un nouvel arbre est replanté; l'essence du nouvel arbre atteint à maturité un développement similaire à celui de l'arbre disparu.

SOL

⇒ 3.15

INFRASTRUCTURES SOUTERRAINES

Les infrastructures souterraines à risque, telles que citernes d'hydrocarbure..., sont interdites.

GLOSSAIRE

⇒ 3.16

Les présentes prescriptions ont été rédigées en tenant compte du glossaire du PRA5 et des définitions du RRU.

CLAUSE DE SAUVEGARDE

⇒ 3.17

Le bâtiment existant situé rue de Molenebeek n°198 peut être conservé en implantation, en gabarit et en esthétique sans pour autant déroger à l'alignement prévu au présent permis de lotir ainsi qu'à ses autres prescriptions. La présente prescription s'applique sans préjudice aux prescriptions générales du PRA5.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS 1 A 7

⇒ 4.1

⇒ 4.1.1 AFFECTATION

AFFECTATION PRINCIPALE

Les lots 1 à 7 sont affectés principalement au logement sous forme d'immeubles à appartements. Chaque lot est susceptible d'accueillir plusieurs immeubles à appartements. Les maisons de repos sans soins ou « résidences services » sont autorisées; un établissement au maximum est autorisé par lot.

AFFECTATION SECONDAIRE

Des affectations secondaires peuvent être implantées aux conditions suivantes.

Des commerces, en ce compris les cafés, tavernes, restaurant..., peuvent être implantés dans les lots 2 et 4, aux conditions suivantes:

- Etre implanté là où le « Plan de lotissement » prévoit une « zone de commerce ».
- Les commerces sont situés au rez de chaussée.
- La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser 500 m² par lot.
- Les commerces ne peuvent pas s'étendre en « Zone de cours et jardins » (ni terrasses de consommation, ni dépôt, ni lieu d'exposition...).
- Un accès distinct vers les étages de logements est imposé.

Ne sont pas autorisées les activités nuisibles aux logements (notamment les commerces suivants: boîtes de nuit, dancings, salles de jeux, lunaparks, commerces de nuit, commerces de vélomoteurs, motos et/ou voitures, commerces d'accessoires pour ces véhicules, commerce de type phone-shop).

Chaque lot peut être affecté à des équipements d'intérêt collectif ou de service public compatibles avec l'habitat et de caractère local, aux conditions suivantes:

- Etre situés au rez de chaussée par priorité et au premier étage.
- La superficie de plancher affectée à ces petits équipements ne peut dépasser 650 m² par immeuble.
- Un accès distinct vers les étages de logements est imposé.

Le lot 1 comprend une crèche et/ou halte d'accueil ou de la petite enfance d'une capacité minimale de 22 places.

Le lot 4 comprend une crèche et/ou halte d'accueil ou de la petite enfance d'une capacité minimale de 33 places.

par lot à l'annexe 4 des présentes prescriptions.

Pour chaque lot, le rapport plancher/sol minimal est fixé à 85% du rapport plancher/sol maximal.

4.1.4 IMPLANTATION

Les constructions hors-sol sont implantées dans les «Zones de bâtisse» indiquées au «Plan de lotissement». Du côté de la voie publique, la façade des constructions est implantée à l'alignement; toutefois aux angles des voiries, sur une distance maximale de 4 mètres mesurés à partir de l'angle lorsque cela est indiqué au «Plan de lotissement», les façades sont implantées en retrait au rez-de-chaussée. Le type de retrait est composé en harmonie avec ceux réalisés ou projetés aux autres angles du carrefour concerné.

8. Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse

9. Lorsque l'angle principal de la construction principale est implanté à l'angle de deux voiries, la portion non bâtie à l'angle de deux voiries.

IMPLANTATION EN MITOYENNETÉ

Dans chaque zone de bâtisse, les immeubles sont construits en mitoyenneté.

CONSTRUCTIONS ENTERRÉES

Des constructions en sous-sol sont autorisées dans les «Zones de bâtisse» et les «Zones de construction en sous-sol» (zone en surimpression de la «Zone de cours et jardins»).

Les constructions enterrées accueillent des emplacements couverts de parking, des locaux techniques, des locaux de rangement et des caves. L'établissement de constructions enterrées ne peut en aucun cas et d'aucune sorte compromettre la réalisation des prescriptions de la zone sous laquelle elle se trouve.

La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol, soit aménagée en terrasse (accès....).

4.1.5 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux de référence des constructions est indiqué sur le «Plan de lotissement» dans les «Zones d'affectation principale» sous la forme R+x. R signifie rez-de-chaussée; x représente un nombre d'étages. Dans les zones de bâtisse indiquant un nombre de niveaux R+4, les prescriptions suivantes sont d'application :

- Le nombre minimal de niveaux est le nombre de référence moins 1 niveau.
- Le nombre maximal de niveaux est le nombre de référence plus 1 niveau.

Tout dépassement du niveau de référence est compensé par une diminution du nombre de niveaux à un autre endroit; cette compensation s'entend par lot et est calculée en superficie de plancher en plus ou en moins. Dans les zones de bâtisses indiquant un nombre de niveaux autre que R+4, le nombre de niveaux de référence s'entend comme le nombre maximal de niveaux; le nombre minimal de niveaux est alors le nombre de niveaux maximal moins un.

NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

En vue de procurer de l'intimité au logement du rez-de-chaussée, le niveau fini du rez-de-chaussée des logements est toujours plus haut que celui du trottoir. Le niveau fini du rez-de-chaussée des logements est situé au minimum à 50 cm du niveau du trottoir et au maximum à 1 mètre du niveau du trottoir.

Cette tolérance est mesurée du côté et dans l'axe de l'accès piéton principal (desservant la cage d'escalier) par rapport au niveau fini du trottoir, ou à défaut, de la voirie sur l'alignement.

PROFONDEUR

La profondeur maximale des constructions au rez-de-chaussée est la profondeur de la zone de bâtisse.

HAUTEUR DES FAÇADES

La hauteur maximale des façades (acrotère compris) est calculée comme suit: (4 mètres + nombre d'étages x 3 mètres) + 1 mètre. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée des logements. Cette hauteur ne comprend pas les éventuels garde-corps à claire-voie en cas de toitures terrasses.

TOITURES

Les toitures sont plates sauf en « Zone de transition de volume » où des toitures à versants sont autorisées.

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² sont verdurisées; toutefois, en cas de pose de panneaux solaires en toiture, la toiture peut ne pas être verdurisée au droit des panneaux pour autant que la superficie utile desdits panneaux dépasse 30 m².

De ces toitures plates peuvent émerger de petits volumes d'accès et de service aux toitures intégrant éventuellement l'étage technique. Par ailleurs, la superficie de ces petits volumes ne dépasse pas 15% de la superficie de l'emprise de l'immeuble considéré.

Les cabanons d'ascenseurs isolés gardent un caractère local et ne peuvent dépasser le niveau fini du niveau fini des toitures de l'immeuble de plus de 1 mètre.

« ZONE DE TRANSITION DE VOLUME 1 »

Dans ces zones, une transition de gabarit est prévue de manière à se raccorder conformément au RRU aux bâtiments voisins. Des toitures à versants sont autorisées sans toutefois que le fait dépasse la hauteur maximale des façades prévue par ailleurs.

« ZONE DE TRANSITION DE VOLUME 2 »

Dans cette zone, si le bâtiment existant est conservé, alors un raccord harmonieux est réalisé avec les constructions nouvelles. Dans ce cadre, les constructions nouvelles peuvent avoir une hauteur plus grande et un nombre de niveaux plus grand que ceux définis ci-dessus et sur le plan de lotissement sans toutefois dépasser la hauteur hors tout du bâtiment existant.

ÉLÉMENTS EN SAILLIE SUR LA FAÇADE À RUE.

Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillies sur la façade n'excèdent par 0,12 m sur les 2,5 premiers mètres de hauteur de façade, et un mètre au-delà.

DIVERS

Les éléments en saillie sur les façades (terrasses, pignons, oriel...) débordant sur les zones de cours et jardins sauf là où un « Liseré avec saillies limitées » est indiqué au plan de lotissement. En cas de « Liseré avec saillies limitées », les saillies sont réduites et n'excèdent pas 0,12 m. Les toitures plates peuvent accueillir des terrasses avec leurs garde-corps.

ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET MATÉRIAUX

⇒ 4.1.6

ASPECT DES FAÇADES

Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens. Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits. Les constructions sont munies d'un sous-bassement.

ASPECT DES REZ COMMERCIAUX

Les rez-de-chaussées commerciaux seront composés de vitrines commerciales. Les vitrines participent à l'animation de l'espace public; aucun local d'archive, de stockage de dépôt de matériel n'est placé contre les façades au rez-de-chaussée côté trottoir.

Sont interdits:

- L'usage de matériaux et/ou de tonalités de matériaux sans harmonie avec la façade.
- L'obturation de baies, de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support.
- Les vitrages réfléchissants, non transparents et les verres fumés.
- Les murs aveugles.

MATÉRIAUX

Toutes les façades d'un même immeuble sont réalisées avec la même gamme de matériaux de parement.

Les matériaux de parement autorisés pour les façades sont:

- la maçonnerie de briques de terre cuite apparentes ou peintes;
- et/ou l'enduit;
- et/ou le bois, d'aspect naturel, teinté ou peint;
- et/ou le béton;
- et/ou la pierre naturelle;
- et/ou les matériaux métalliques sur au maximum un tiers de la superficie de la façade.

Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont:

- soit la maçonnerie de brique de terre cuite;
- soit l'enduit;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres;
- soit un matériau métallique.

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² sont verdurisées. Pour le reste, les toitures plates sont en matériau adapté à cette géométrie; elles sont lestées et/ou recouvertes d'un revêtement de finition. Les toitures sont éventuellement stockante (fonction de bassin d'orage).

Les éventuelles toitures à versants (« zone de transition de volume ») sont en tuiles de teinte rouge moyen à brun foncé.

Les châssis sont en bois en aluminium ou en acier.

10. Durable, recyclable : à faible bilan écologique.

En outre, sans préjudice à l'esthétique des lieux, tout matériau à caractère durable, recyclable¹⁰ est également autorisé.

Dans la mesure où des écobitans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable seront privilégiés.

La prescription 4.1.6. s'applique sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir concernant les matériaux.

⇒ 4.1.7

ZONES DE COURS ET JARDINS

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément et vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Par lot, la zone de cours et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

Des constructions hors-sol peuvent y être implantées aux conditions suivantes :

- Elles sont implantées à moins de 2 mètres de la zone de bâtisse sauf la où un « Liseré avec saillies limitées » est prévu au plan de lotissement.
- Elles ont pour fonction l'agrément des logements (terrasses,...) ou l'accès des logements tels qu'un couloir extérieur ou une cour vive ou un escalier de secours.

En outre :

- Les emplacements pour véhicules deux-roues non motorisés dont question à la prescription 3.7. peuvent être implantés dans la zone ; ils ont une esthétique soignée.
- Des éléments en saillie (telles que terrasses, balcons, oriel,...) des constructions implantées dans les zones de bâtisse peuvent surplomber la zone de cours et jardins sauf la où un « Liseré avec saillies limitées » est prévu au plan de lotissement. Leur saillie n'excède pas 1 mètre.

Des constructions en sous-sol sont autorisées dans les « Zones de construction uniquement en sous-sol ».

Les abris de jardins ne sont pas autorisés.

La zone de cours et jardins est régulièrement entretenue.

Le stationnement de véhicules à moteur y est interdit.

Une partie de la zone peut être cédée à un tiers voisin du lot sans modification du permis de lotir.

Les éventuels murs de soutènement ou partie émergentes des constructions enterrées sont de finition soignée.

Les terrasses sont établies aux conditions suivantes :

- sur les constructions en sous-sol ;
- toutefois la où il n'y a pas de construction en sous-sol, elles peuvent être établies au pied de la façade arrière avec une profondeur de 3,5 mètres au maximum (compté à partir de la façade arrière) et à condition de préserver 50% de pleine terre en zone de cours et jardins (par lot).

⇒ 4.1.9

ACCÈS AUX PARKINGS EN SOUS-SOL

La où le plan de lotissement indique un liseré « d'interdiction de localisation des accès parking », aucun accès véhicules au parking en sous-sol ne peut être établi. En outre, aucun accès véhicule au parking en sous-sol ne peut être établi dans les zones de cours et jardins.

LOT 8 - ZONE DE PARC

Cette zone répond à la fonction de jardin d'agrément et est consacrée à l'aménagement de surfaces verdurisées, de plantations basses et d'arbres¹¹. Elle peut servir également à l'accès piéton des constructions du lot 1 et du lot 2.

¹¹. Voir notamment prescription 3.14

Cette zone ne comporte pas de constructions sauf :

- celles accessoires aux entrées piétonnes des immeubles telles que, notamment, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès ;
- une plaine de jeux ;
- des éléments en saillie (telles que terrasses, balcons, orielles...) des constructions implantées dans la zone de bâtisse contigüe sauf là où un « Liseré avec saillies limitées » est prévu au plan de lotissement. Ils peuvent surplomber la zone. Leur saillie n'exécède pas 1 mètre.

Cette zone peut comporter un ou des chemins d'accès pour véhicules d'urgence, d'entretien, de déménagement. Ils sont réalisés en dalles-gazon ou en matériaux similaires ou de manière la plus discrète possible et dans le respect des arbres présents ; leur superficie sera réduite au maximum.

Ce lot sera accessible au public selon les modalités de gestion de la zone. Deux accès seront prévus de part et d'autre du lot, un du côté de la rue de Molenbeek, un autre du côté de la nouvelle voirie à créer.

Le stationnement de véhicules à moteur y est interdit hormis les véhicules dont question ci-dessus au moment de leur activité.

Les éventuels murs de soutènement sont de finition soignée.

ZONE DE VOIRIE À CÉDER À LA VILLE

Cette zone est destinée à l'espace public et est affectée aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels. Elles peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain et des plantations d'arbres à moyen et haute tige. De façon générale, l'aménagement des zones de voiries doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Des matériaux semi-perméables sont utilisés pour les espaces de circulation non carrossables.

Des canalisations relatives à l'éventuelle installation d'une chaudière centrale et/ou d'une centrale de cogénération desservant plusieurs immeubles situés sur les lots différents, peuvent être implantées dans le sous-sol de la voirie. Un plan d'implantation de ces canalisations est fourni au gestionnaire de la voirie préalablement à l'installation des canalisations. Ce plan mentionne au moins la localisation en plan, la profondeur, le diamètre des canalisations, leurs matériaux et leur usage.

5. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESPÈCES INTERDITES

NOM COMMUN	NOMENCLATURE BOTANIQUE
Ambrosie annuelle	Ambrosia artemisiifolia
Amelanchier d'amérique	Amelanchier lamarckii
Arbre aux papillons	Buddleja davidii
Asters nord-américains	Aster americ.
Azolla	Azolla filiculoides
Baccharide	Baccharis halimifolia
Balsamine à petites fleurs	Impatiens parviflora
Balsamine géante	Impatiens glandulifera
Berce du caucase	Heracleum mantegazzianum
Bident à fruits noirs	Bidens frondosa
Cerisier tardif	Prunus serotina
Chêne rouge	Quercus rubra
Concombre sauvage	Echinocystis lobata
Cornouiller soyeux	Cornus sericea
Cotonéaster horizontal	Cotoneaster horizontalis
Crassule des étangs	Crassula helmsii
Egérie	Egeria densa
Elodée à feuilles alternes	Lagarosiphon major
Elodée de nuttall	Elodea nuttallii
Elodea du canada	Elodea canadensis
Epilobe cilié	Epilobium ciliatum
Erable negundo	Acer negundo
Faux-arum, Lysichite	Lysichiton americanus
Faux-vernis du japon	Ailanthus altissima
Fraisier des Indes	Duchesnea indica
Gaillarde	Gaillardia x grandiflora
Hydrocotyle fausse renoncule	Hydrocotyle ranunculoides
Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora
Jussie rampante	Ludwigia peploides

Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lupin vivace	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Mahonia faux-houx	<i>Mahonia aquifolium</i>
Myrtophylle du Brésil	<i>Myrtophyllum aquaticum</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Renouée à nombreux épis	<i>Persicaria wallichii</i>
Renouée du Japon	<i>Fallopia japonica</i>
Rhododendron	<i>Rhododendron ponticum</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i>
Sénecion sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre	<i>Solidago gigantea</i>
Spirée	<i>Spiraea</i> spp.
Sumac	<i>Rhus typhina</i>
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>

Ainsi que : Thuya, sapin, cyprès, faux cyprès (*chamaecyparis*), picéa (*epicea*), cyprès de Leyland et tous leurs cultivars.

6. ANNEXE 2 :
RÉPERTOIRE D'ESPÈCES
RECOMMANDÉES

NOM COMMUN	NOMENCLATURE BOTANIQUE
Aubépine à un style	Crataegus monogyna
Bourdaine	Frangula alnus
Châtaignier	Castanea sativa
Charme	Carpinus Betulus
Chêne pédonculé	Quercus robur
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Hêtre commun	Fagus sylvatica
Houx	Ilex aquifolium
Merisier	Prunus avium
Noisetier (ou coudrier)	Corylus avellana
Saule marsault	Salix caprea
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia

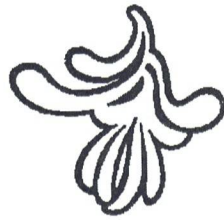
7. ANNEXE 3 : RÉPERTOIRE D'ESPÈCES IMPOSÉES POUR LES HAIES

Essences à utiliser pour les haies :

NOM COMMUN	NOMENCLATURE BOTANIQUE
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Rhamnus frangula
Charme	Carpinus betulus
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Hêtre	Fagus sylvatica
Houx commun	Ilex aquifolium
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus

8. ANNEXE 4 : TABLEAU DES DENSITÉS PAR LOT

LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	LOT 6	LOT 7	LOT 8
SUPERFICIE LOT	3.314,6 m²	2.318,0 m²	3.727,0 m²	3.180,0 m²	948,0 m²	1.029,0 m²	2.939,0 m²
SUPERFICIE ZONE DE BATISSE	1.965,0 m²	1.480,0 m²	1.961,0 m²	1.809,0 m²	499,0 m²	366,0 m²	1.681,0 m²
NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS	117	94	119	90	27	20	86
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL	1.965,0 m²	1.480,0 m²	1.961,0 m²	1.809,0 m²	499,0 m²	366,0 m²	1.681,0 m²
SUPERFICIE MAXIMALE DE PLANCHERS	10580,4 m²	8.477 m²	10.734,1 m²	8.141,2 m²	2.441,2 m²	1.808,2 m²	7.776,5 m²
- dont sup. max. plancher équipement*,	-	-	-	-	-	-	-
- dont sup. max. plancher commerce*	650,0 m²	500,0 m²	-	500,0 m²	-	-	-
EMPRISE MAX. HORS SOL DANS LA ZONE DE BATISSE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
EMPRISE MAX. NETTE HORS SOL DANS LE LOT	59,3%	63,8%	52,6%	56,9%	52,6%	35,6%	57,2%
P/S MAXIMALE NET	3,19	3,65	2,88	2,56	2,58	1,76	2,65
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'HA (NET)	353,0	405,5	319,3	283,0	284,8	194,4	292,6



Administration
de l'Aménagement du
Territoire et du Logement
DIRECTION URBANISME

1035 BRUXELLES,
Gare du Nord
Rue du Progrès 80 - boîte 1
Tél : 02/204.21.11
Fax : 02/204.15.23
E-Mail : aat.urbanisme@mrbc.irisnet.be

RECOMMANDÉ

S.A. PARBAM
Monsieur Tranchida Daniel
Avenue Antoon Van Oss 1 bte 2
1120 Bruxelles

Nos références
04/PFD/567732

Vos références

Votre lettre du

Annexe(s)
1 exemplaire des plans
cachetés + avis SIAMU

Votre correspondant : Bénédicte ANNEGARN, Attaché - tél. : 02/204.17.37 E-mail : bannegarn@sprb.brussels

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Bruxelles
- Demandeur : S.A. PARBAM
- Situation de la demande : Rue de Wautier
- Objet de la demande : Construire un ensemble de 2 immeubles comprenant 65 logements, 4 commerces, une crèche pour l'accueil de 62 enfants et un parking de 67 emplacements (TIVOLI - lot 4)

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 13/10/2015 ;

vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués modifié ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993;

vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

(1) vu l'avis du 19/02/2016 du Collège des Bourgmestre et Echevins de Bruxelles ;

(1) attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Bruxelles n'a pas émis son avis dans les trente jours suivant l'enquête publique ; que cet avis est donc réputé favorable ;

attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien :

⁽⁴⁾ un plan particulier d'affectation du sol approuvé et dénommé

⁽⁴⁾ dont la modification a été décidée par arrêté du

⁽¹⁾ un permis de lotir délivré le 03/08/2002 (réf BDU : 04/LPFD/168644) ;

⁽¹⁾ dont la modification ⁽⁴⁾ a été délivrée le 07/07/2011 (Réf BDU : 04/LPFD/226910) ;

⁽¹⁾ dont la modification ⁽⁴⁾ a été délivrée le 24/09/2013 (Réf BDU : 04/LPFD/480500) ;

⁽¹⁾ attendu que la demande déroge au susdit permis de lotir ⁽¹⁾ ; que par sa délibération du 18/02/2016, le Collège a émis son avis sur la demande de dérogation ⁽¹⁾ ;

⁽¹⁾ attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/01/2016 au 15/01/2016 et que 4 réclamations ont été introduites ;

⁽¹⁾ vu l'avis de la commission de concertation du 02/02/2016 ;

⁽¹⁾ vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

⁽¹⁾ vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1er Le permis est délivré à S.A. PARBAM

Monsieur Tranchida Daniel

pour les motifs suivants ⁽²⁾ :

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ainsi que dans le permis de lotir 04/LPFD/226910 délivré le 07/07/2011, et 04/LPFD/480500 modifié et délivré le 24/09/2013 ;

Attendu que la demande vise à construire un ensemble de 2 immeubles comprenant 65 logements, 4 commerces, une crèche pour l'accueil de 62 enfants et un parking de 67 emplacements ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/01/2016 au 15/01/2016 et que 4 réactions (dont deux demandes d'audition) ont été introduites, portant sur l'absence du local de rangement dans chaque lot, sur une demande de prévoir des panneaux photovoltaïques, sur la période choisie pour l'enquête publique, en partie pendant les vacances;

Attendu que deux réclamants se sont fait entendre lors de la commission de concertation, que leurs remarques et observations portent sur : la gestion de l'eau, les problèmes de mobilité, les inquiétudes de la part des habitants des quartiers avoisinants quant au projet, malgré le processus de participation développé, et sur le fait qu'un projet de logements sociaux porté par le secteur public voie enfin le jour ;

Vu l'avis favorable majoritaire de la commission de concertation du 02/02/2016, libellé comme suit :

Abstention :

Citydev étant partenaire dans le projet

Avis majoritaire (Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites :

Avis Favorable, sous réserve de respecter le Titre IV du RRU selon le rapport établi par le consultant régional ou, le cas échéant, de justifier les dérogations.

Avis minoritaire : Ville de Bruxelles :

Avis Favorable, à condition de :

- ne pas dépasser de plus de 20 cm l'alignement au sous-sol;

- respecter la zone de recul prévue dans le permis de lotir AN 2487 pour le bâtiment A et de prévoir aux angles des pans coupés;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/2015 ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 30/10/2015 ;

Vu le permis d'urbanisme 04/PFU/565501 délivré le 04/02/2016 autorisant la réalisation des voiries prévues dans le cadre du permis de lotir (réf:04/LPFD/226910) modifié le 24/09/2013, la démolition sans reconstruction du bâtiment Belgacom ainsi que les bâtiments sis au n°194 et n°196 rue de Molenbeek, la création de 3 voiries et de zones piétonnes ainsi que l'abattage de 18 arbres ;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

04PFD567732_145_35
Considérant que le projet s'inscrit dans le développement du futur quartier durable « Tivoli », ayant fait l'objet du permis de lotir (PL) ;

Considérant que le permis de lotir s'étend sur 7 lots, que la présente demande concerne le lot 4 ;
Considérant que les deux immeubles projetés viennent compléter l'ilot déjà existant à l'angle de la rue du Tivoli et de la rue de Wautier, comprenant des constructions existantes à cet angle, ainsi que le lot 5 du permis de lotir ;
Considérant que le premier immeuble (bâtiment H) est mitoyen aux immeubles existants rue de Wautier et se développe le long de cette rue, que le deuxième immeuble (bâtiment I), en L, se situe à l'angle des nouvelles voiries du permis de lotir ;

Considérant qu'en intérieur d'ilot est prévu un immeuble d'un étage sur rez-de-chaussée, mitoyen à la parcelle voisine sise 106 rue de Wautier ;
Considérant que ces bâtiments abritent 65 logements, dont 16 sociaux et 49 conventionnés, ainsi que le Service Propreté de la Ville, quatre commerces et une crèche ;
Considérant qu'un parking en sous-sol de 67 emplacements est prévu et que 102 emplacements de stationnement pour vélos sont prévus en intérieur d'ilot ;
Considérant que le gabarit de l'immeuble H, mitoyen à l'immeuble sis rue de Wautier 106, est de trois étages sur rez-de-chaussée sur trois travées, de quatre étages sur rez-de-chaussée sur la travée suivante et de cinq étages sur rez-de-chaussée jusqu'à l'angle ;

Considérant que la progression dans les gabarits permet une bonne intégration du projet au cadre bâti existant, tout en marquant l'angle de l'ilot par un volume plus élevé ;
Considérant que ce jeu de gabarits est établi conformément au principe d'échange de niveaux décrit dans les dispositions du PL ;
Considérant que le gabarit de l'immeuble I est de quatre étages sur rez-de-chaussée ;
Considérant que les logements de l'immeuble I sont desservis par deux cages d'escalier et ascenseurs implantés en zone de cours et jardins, conformément à la disposition 4.1.7, le long des façades arrière, et verdurisés grâce à des plantes grimpantes dans un grillage ;

Considérant de ce qui précède que le projet respecte les dispositions particulières du PL en ce qui concerne les gabarits ;
Considérant que, concernant les affectations, le projet déroge à l'article 4.1.1 en ce que la superficie de la crèche est de 887 m² au lieu de 650 m² maximum autorisée par le PL ;
Considérant que cette dérogation se justifie par un important besoin en crèche et par des normes de taille et d'infrastructures recommandées par la Ville et par l'ONE ;
Qu'elle occupe tout le rez-de-chaussée du bâtiment I, bénéficiant ainsi de toutes les orientations, et profite d'un espace extérieur protégé et adapté en intérieur d'ilot ;
Considérant qu'un autre équipement, à savoir une antenne pour les services de la Propreté de la Ville, est prévu au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment H, sur une surface de 190 m² ;

Que ces activités sont compatibles avec l'affectation principale qu'est le logement ;
Considérant, dès lors, que cette dérogation est acceptable ;
Considérant que les commerces, d'une superficie totale de 385 m², s'ouvrant sur la rue de Wautier avec de généreuses vitrines, présentent de bonnes conditions d'exploitation ;
Considérant que le projet déroge au permis de lotir, article 4.1.4 relatif à l'implantation des bâtiments en ce que le sous-sol dépasse l'alignement de 30 cm ;
Considérant que cette dérogation est sollicitée pour des raisons de stabilité des fondations dues à la présence de la nappe phréatique ;

Considérant que le renforcement de l'épaisseur des murs ne doit pas être un motif pour construire le sous-sol sous le trottoir ;
Considérant que l'application combinée de l'article 41 et 42 du RB permet la construction des fondations 20 cm en avant de l'alignement ;

Considérant qu'une solution doit être trouvée afin de limiter le dépassement de l'alignement à 20 cm maximum ;
Considérant, dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir, article 4.1.4 relatif à l'implantation des bâtiments en ce que les zones de reculs prévues aux angles des voiries au niveau du rez-de-chaussée ne sont que partiellement respectées ;
(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter
(2) Concerner les bâtiments

Considérant que l'architecture proposée est en accord avec celle des autres lots, assurant ainsi une harmonie avec les autres angles des carrefours concernés ;

Considérant, dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l'accès au parking est mitoyen à la parcelle voisine sise 106 rue de Vautier, permettant de limiter la pression automobile dans les nouvelles rues du PL ;

Considérant que les deux entrées piétonnes vers l'intérieur de l'îlot, placées conformément au PL, se font par des grilles dans des passages ouverts vers la rue, et assurent un interfaçage entre les différents espaces publics ;

Que l'intérieur de l'îlot est aménagé en grand jardin commun, conçu en partie comme un verger, en partie aux activités réservées à la crèche et en partie réservée aux jardins/terrasses privées de certains logements ;

Considérant que des toitures vertes sont prévues sur chaque immeuble, alternant avec la pose de panneaux photovoltaïques, et qu'une partie des toitures vertes est aménagée en espaces potagers communs aux habitants, permettant un échange social ;

Considérant que la composition des façades découle du jeu des balcons et orielles, procurant un relief dans les façades et structurant celle-ci ;

Considérant que la façade rue de Vautier déroge à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce que la largeur totale des orielles, balcons et terrasses dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que cette dérogation est motivée par le caractère léger des coursives à rue, détachées de la façade et laissant passer la lumière ;

Que ces coursives, desservant les logements de manière agréable et confortable, sont orientées au nord pour permettre aux logements de bénéficier de terrasses au sud ;

Considérant que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et de confort, qu'ils sont traversants ou bénéficient à tout le moins d'une double orientation, qu'ils disposent chacun d'un balcon ou d'une terrasse ;

Que le projet assure une mixité dans le type de logements : 16 logements d'une chambre, 37 deux chambres et 12 trois chambres ;

Considérant que l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite (PMR) a été analysée par le consultant régional, relevant certains points non conformes au Titre IV du RRU, tels que les largeurs de passage libre de porte et l'aménagement de la toilette pour la crèche, et l'aménagement des entrées, des sas ascenseurs en parking, caves PMR pour les logements ;

Considérant qu'il y a lieu de répondre à ces remarques ou de justifier les dérogations ;

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code de Bruxelles de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 09/03/2016 ;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant en effet que ces plans ont été adaptés afin de respecter le Titre IV du RRU ;

Considérant que l'implantation des bâtiments au niveau du sous-sol est revue et que son dépassement est limité à 20 cm de l'alignement ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux et respecte les objectifs du permis de lotir.

Les dérogations à l'article 10 du Titre I du RRU et aux articles 4.1.4 et 4.1.1 du Permis de Lotir sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans d.d. 15/06/2015, cachetés et numérotés PUARC4HI-IMP001, -PLA0100, -PLA0099A, -PLA0101, -PLA0102, -PLA0103, -PLA0104, -PLA0105, -PLA0106, -COU0200, -COU0201, -FAC0300, -FAC0301 ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans la proximité immédiate du Château Hôte Drootbeek remontant au 14^{ème} siècle, de sa ferme du 16^{ème} siècle et de la découverte de monnaies médévales (Atlas du sous-

sol archéologique de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/2015, ses références : C.2015.0607/1/APM.

• se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphonie, etc. ...).

• prévoir un engagement concernant l'absence de volet aux vitrines commerciales.

2° (a) :

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

~~Article 3~~ (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée);
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du :

Article 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de et à Bruxelles, ses références : C1117/2015

Fait à Bruxelles, le
30-03-2016
Le fonctionnaire délégué,

Albert GOFFART,
Directeur.

(1) Copie pour information à : l'architecte, la DMS
(1) Copie par mail pour information aux membres de la CC : I.B.G.E., S.D.R.B., D.M.S.

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis :

PEB - demande de PU avec intervention d'un architecte. (Note PEB 2/2014)
A prendre en compte lorsque le projet est soumis à la réglementation travaux PEB.

Suite de la procédure PEB :
 Pour rappel, dans le cadre de l'OPEB¹, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.
 Voici les suites à donner à votre procédure en fonction de la nature de vos travaux :

- ☐ **Pour vos bâtiments PEB de type Rénovation Simple (RS)**
 - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez nous envoyer le formulaire de « déclaration PEB simplifiée » dûment complété et signé conformément à l'art. 16. § 1^{er} de l'OPEB.
- ☐ **Pour vos bâtiments PEB de type Bâtiment Neuf (BN/BAN) ou Rénovation Lourde (RL)**
 - Préalablement à la réalisation des travaux, vous devez avoir désigné un conseiller PEB conformément à l'art. 12. § 1^{er} de l'OPEB.
 Ce conseiller PEB doit constituer le dossier technique PEB.
 - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer le formulaire de « notification PEB de début des travaux » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à l'art. 11. § 1^{er} de l'OPEB.
 - Au plus tard 2 mois après la réception provisoire, vous devez envoyer par recommandé le formulaire de « déclaration PEB » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à l'art. 15. § 1^{er} de l'OPEB.

Adresse pour l'envoi des formulaires (BN/BAN et RL) à l'IBGE

Bruxelles Environnement - IBGE
 Division Energie - Département Travaux PEB
 Guilledele 100 - 1200 Bruxelles

ou par mail :
 epbdossierpeb@environnement.irisnet.be

Nous vous rappelons également que, conformément à l'OPEB, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).
 En cas de non respect, l'OPEB prévoit des amendes administratives en ses articles 29 à 33 et des sanctions pénales en son article 34.

Services d'aide réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.
 Les membres de ces services sont en contact régulier avec l'IBGE.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.irisnet.be	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Agents PEB Communaux	Service Urbanisme des Communes		Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	celine.deschryver@conferationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
impulse.brussels	info@impulse.irisnet.be	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :
 Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) :
 www.bruxellesenvironnement.be > Accès aux professionnels > Dossier Performance Energétique des Bâtiments > travaux PEB

¹ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments - MB
 11/07/2007

Dispositions légales et réglementaires

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§1^{er} Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, § 1^{er}, 1^o, 2^o et 4^o, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1^{er} à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intentar sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1^{er} ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 16 et 18 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1^{er} prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87, § 2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

N.B. : cet avis est à retirer auprès de la commune où se situent les actes et les travaux autorisés par le présent permis. Un modèle de cet avis est joint à titre d'information.

Recours au Collège d'urbanisme**Article 144** de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la décision de refus du fonctionnaire délégué ou de l'expiration du délai fixé à l'article 142, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.

Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.

Lire la disposition actuellement en vigueur :

Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire
Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.
Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.

Article 145 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre commandée à la poste.

Article 146 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 147 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

AANMEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de ...

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de
l'Aménagement du Territoire (COBAT)

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

NB : pour connaître les modalités d'application des obligations
d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux,
voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brl.be/permis/affichage>

(1) Biffer la mention inutile.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen
van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking
van de start van de werken te kennen, zie de volgende
pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :
<http://stedenbouw.brl.be/vergunning/bekendmaking>

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)**Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2010**

Disposition transitoire (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) :

« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance pour suivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.

Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.

Pour l'application de la présente disposition, les articles 120/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »

COBAT :**Péréemption et prorogation**

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1^{er}. Les permis est péréimé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péréemption du permis.

Le délai de péréemption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péréemption.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1^{er} peut être prorogé pour une période d'un an. La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 185, 189, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intentier sont épuisés.

Le délai de péréemption visé au § 1^{er} ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas ou en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péréemption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péréemption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, des les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit ou les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1^{er}, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° Les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés.
- 2° La modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre.
- 3° Tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les introduire sont épuisés.
- 4° Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.
- 5° Lorsque l'accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.
- 6° L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice ou permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
- 7° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
- 8° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Recours au Gouvernement

Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du [1] Gouvernement [1] par lettre recommandée à la poste.

Ce recours est adressé au Collège d'urbanisme qui en transmet copie au Gouvernement et au fonctionnaire délégué dans les cinq jours de sa réception.

Article 181 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Collège des bourgmestres et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspendu. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.

Le Collège d'urbanisme en transmet une copie au Gouvernement.

Article 182 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le recours est instruit et vidé conformément aux articles 171 à 173/1.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2 Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances.

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances.

3° A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

§ 4 Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le Collège des bourgmestres et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Collège d'urbanisme vient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Piétatement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qui impliquaient le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du Collège des bourgmestres et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écarteraient de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

1° Les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés.

2° La modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre.

3° Tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les introduire sont épuisés.

4° Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

5° Lorsque l'accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

6° L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice ou permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

7° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

8° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

9° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

10° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

11° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

12° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

13° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

14° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

15° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

16° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

17° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

18° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

19° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

20° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

21° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

22° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

23° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

24° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

25° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

26° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

27° La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

28° Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du fonctionnaire délégué et du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.

Lorsqu'un recours au Gouvernement porte sur des actes et travaux relatifs à un bien repris sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou sur un immeuble inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexplorés, le Gouvernement peut statuer sans être tenu par l'avis du collège des bourgmestre et échevins visé à l'article 177, § 1er, alinéa 3.

En outre, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique, objets de la demande, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.